



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

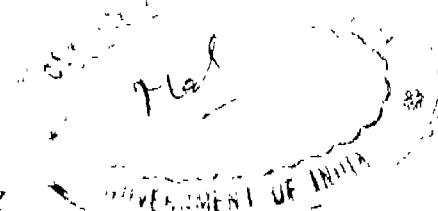
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 103]
No. 103]

नई दिल्ली, बुहस्पतिवार, दिसम्बर 2, 1999/अग्रहायण 11, 1921
NEW DELHI, THURSDAY, DECEMBER 2, 1999/AGRAHAYANA 11, 1921



महापत्रन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 2 दिसम्बर, 1999

फा. सं. टीएएमपी/1/97-एचडीसी.—महापत्रन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्रन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार हल्दिया में कलकत्ता पत्तन न्यास की भूमि और भवनों के लिए किराए की दरों को संशोधित करता है।

मामला सं० टीएएमपी/1/97-एचडीसी

कलकत्ता पत्तन न्यास (सीपीटी)

.....आवेदक

आदेश

(अक्टूबर, 99 के 29वें दिन को पारित किया गया)

यह मामला हल्दिया में कलकत्ता पत्तन न्यास (सीपीटी) की भूमि और भवनों के किराए की दरों के संशोधन के संबंध में कलकत्ता पत्तन न्यास (सीपीटी) [हल्दिया डॉक काम्पलैक्स (एचडीसी)] द्वारा किए गए एक आवेदन पत्र से संबंधित है। सीपीटी ने एचडीसी और संबंधित सुविधाएं स्थापित करने के लिए हल्दिया में लगभग 6678 एकड़ भूमि प्राप्त की है। इसमें से सीपीटी ने पत्तन आधारित उद्योग की स्थापना और आधारभूत ठांचा उपलब्ध कराने के लिए विभिन्न उद्योगों/संगठनों को 2122 एकड़ भूमि आवंटित की थी। विभिन्न उद्योगों / संगठनों को आवंटित भूमि के किराए की वसूली महापत्रन न्यास अधिनियम की धारा 49 के अंतर्गत बनाई गई “किराया अनुसूची” के अनुसार की जाती है। यह अनुसूची सरकार के अनुमोदन से सरकारी राजपत्र में 21 मई, 92 को अधिसूचित की गई थी। यह अधिसूचना वर्ष 1991 में मूल्यांकन किए गए भूमि के बाजार मूल्य पर आधारित थी।

2. अपनी भूमि और भवनों से तकसंगत आय प्राप्त करने की दृष्टि से सीपीटी ने भूमि और भवनों के बालू बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने के लिए भारतीय पत्तन संघ (आईपीए) की सेवाएं प्राप्त की थी।

3. आईपीए द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के आधार पर सीपीटी ने संशोधित किराया अनुसूची की सिफारिश करने के लिए एक समिति गठित की थी। इस समिति में अध्यक्ष (सीपीटी), मंत्रालय और पश्चिम बंगाल राज्य सरकार के अधिकारी शामिल थे। समिति की सिफारिशों के आधार पर मामला न्यासी मंडल के समक्ष 26 सितम्बर, 97 को आयोजित इसकी बैठक में प्रस्तुत किया गया। न्यासी मंडल ने इस प्रस्ताव का संकल्प सं0 128 के अनुसार अनुमोदन कर दिया था।

4. किराया/लाइसेंस शुल्क 1997 में मूल्यांकन की गई पूंजीगत कीमत पर आधारित निम्नलिखित आधारों पर प्रस्तावित किया गया :-

- (i) भूमि के लिए 12.5 प्रतिशत
- (ii) भवनों के लिए 15 प्रतिशत
- (iii) कार्गो के भण्डारण के लिए डॉक के आंतरिक क्षेत्र के भीतर अल्पावधि आवंटन के मामले में भूमि के लिए 15 प्रतिशत।
- (iv) कार्गो के भण्डारण के लिए डॉक के आंतरिक क्षेत्र के भीतर अल्पावधि आवंटन के मामले में भवनों के लिए 20 प्रतिशत।

5. एचडीसी (सीपीटी का) ने अनुरोध किया था कि पत्तन को उनके द्वारा प्रस्तावित के अनुसार संशोधित मदों और आवंटन की शर्तों के साथ-साथ किराए की संशोधित दरें लागू करने की अनुमति प्रदान की जाए, बशर्ते कि उन्हें प्राधिकरण द्वारा पारित अंतिम आदेशों के अनुसार समायोजित कर दिया जाएगा। दिनांक 27 मार्च, 98 को आयोजित प्राधिकरण की बैठक में इस पर विचार किया गया था। यह उल्लेख किया गया था कि मामले पर प्रमुख पत्तन प्रयोक्ताओं के साथ परामर्श की कार्रवाई चल रही थी। इस मामले में विलम्ब के संबंध में भूतल परिवहन मंत्रालय के माध्यम से प्राप्त पत्तन न्यास के अभ्यावेदनों को कायम रखना, ऐसे मामलों में कार्रवाई में प्राधिकरण की सहायता के लिए व्यावसायिक कार्मिकों के पदों की स्थापना करने में सरकार की ओर से विलम्ब के कारण संभव नहीं था। इसे देखते हुए, सीपीटी को प्राधिकरण के अंतिम आदेशों की प्रतीक्षा करने और किसी अंतरिम प्रबंध के लिए अनुरोध न करने का परामर्श दिया गया था।

6. यह प्रस्ताव निम्नलिखित भूमि और भवनों के प्रयोक्ताओं को परिचालित किया गया था :-

- (i) मैसर्स एवीआर एण्ड कंपनी।
- (ii) मैसर्स भारत पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड।
- (iii) समुद्र टट रक्कम।
- (iv) सीमा शुल्क।
- (v) मैसर्स हिन्द लीबर केमिकल्स लिमिटेड।
- (vi) मैसर्स हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड।
- (vii) मैसर्स इंडियन ऑयल कारपोरेशन लिमिटेड।
- (viii) स्टील अर्डरिटी ऑफ इंडिया लिमिटेड।

- (ix) भारतीय नौवहन निगम।
- (x) दाटा आयरन एंड स्टील कम्पनी लिमिटेड।
- (xi) कन्टेनर कारंपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड।
- (xii) मैसर्स मालविका स्टील लिमिटेड।

7. उपर्युक्त में से समुद्र तटरक्षक, एचपीसीएल, मैसर्स एवीआर एण्ड कंपनी, सेल, टिस्को और आईओसी से टिप्पणियां प्राप्त हुई थीं। ये टिप्पणियां नीचे संज्ञेप में दी गई हैं :-

समुद्र तटरक्षक

- (i) एक संयुक्त “प्रदूषण अनुक्रिया कक्ष” के लिए उपर्युक्त जमीन निर्धारित करने के बास्ते एचडीसी को परामर्श दिया जाए।
- (ii) पत्तन सुविधाएं प्राप्त करने के लिए रक्षा सेवाओं द्वारा अग्रिम और जमानत राशि का भुगतान करने से सूट दी जाए।
- (iii) समुद्र तट रक्षक से प्रति एकड़ / प्रतिवर्ष एक रूपया का सांकेतिक लाइसेंस शुल्क वसूल किया जाए।

मैसर्स एवीआर एण्ड कंपनी

- (i) यह वृद्धि बहुत अधिक है जिसे वे अपने ग्राहकों से वसूल नहीं कर सकते।
- (ii) पत्तन को भूमि खरीद की लागत वसूल करनी होगी। भूमि के पट्टे से पत्तन द्वारा वसूली पत्तन के माध्यम से वस्तुओं के आयात/निर्यात को सुविधाजनक बनाने से संबंधित है और लाभ कमाने के लिए नहीं है।
- (iii) प्रस्तावित दर पत्तन के निकटवर्ती निजी खुली जमीन की तुलना में बहुत अधिक है। इसके अलावा, निजी जमीनों पर फर्म को किसी भी प्रकार का आवर्ती व्यय नहीं करना होगा।
- (iv) घार वर्ष के पट्टा किराये के प्रीमियम में भूमि की पुनः मूल्यांकित कीमत का 50 प्रतिशत शामिल होगा। यह उद्धित नहीं है।
- (v) जमीनों की लागत में वृद्धि औद्योगिकरण और पत्तन प्रथालनों के कारण हुई है, जोकि इसके विपरीत विभिन्न पत्तन प्रयोक्ताओं द्वारा उपलब्ध कराए गए आधारभूत ढांचे के कारण है। इसलिए, यह वृद्धि 10 प्रतिशत - 15 प्रतिशत से अधिक नहीं हो सकती।

स्टील अर्थोरिटी ऑफ इंडिया लिमिटेड

- (i) भूमि के प्लाट के लिए घार वर्ष के असमायोज्य / अप्रतिदेय समान किराए के द्वारा प्रीमियम एकत्र करने की पञ्चति और जमानत राशि के रूप में एक वर्ष का किराया बहुत अधिक है। केवल एक वर्ष का प्रीमियम एकत्र किया जाए।
- (ii) पत्तन के नियमित और प्रमुख प्रयोक्ताओं के लिए रियायती प्रभार लगाए जाएं।
- (iii) पट्टा किराए का 50 प्रतिशत हरित-क्षेत्र प्लाट के विकास के दौरान वसूल किया जा सकता है। रियायती किराया एचडीसी द्वारा प्रस्तावित 12.5 प्रतिशत की बजाय पूँजीगत मूल्य पर 7 प्रतिशत आय के रूप में रखकर वसूल किया जाए।

टाटा आयरन एण्ड स्टील कंपनी लिमिटेड

- (i) प्रस्तावित वृद्धि बहुत अधिक है। यह बीपीटी एवं पीपीटी जैसे अन्य पत्तनों के साथ तुलनीय होनी चाहिए।
- (ii) प्रीमियम के रूप में धार वर्ष का किराया बहुत अधिक है। इसे कम करके एक वर्ष का किया जाए।

मैसर्स इंडियन ऑयल कारपोरेशन लिमिटेड

- (i) यह वृद्धि असाधारण रूप से अधिक है।
- (ii) प्रीमियम के रूप में धार वर्ष का किराया उचित नहीं है।
- (iii) किराए में वृद्धि आईओसी के साथ पट्टे पर भूमि के संबंध में अगस्त, 77 में लिए गए निर्णय के विपरीत है। यह वृद्धि 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए।

मैसर्स दिन्दुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड

- (i) 12.5 प्रतिशत वसूली बहुत अधिक है।
- (ii) प्रीमियम के रूप में धार वर्ष का किराया अत्यधिक है।

8. यह टिप्पणियाँ प्राप्त सूचना के रूप में तीपीटी को भेजी गई थीं। इन टिप्पणियों के प्रति उनका प्रत्युत्तर निम्नलिखित है :-

- (i) जहां तक धार वर्ष के बराबर प्रीमियम का प्रश्न है, पत्तन को लगभग 6678 एकड़ के क्षेत्र को शामिल करते हुए हल्दिया में आधारभूत छांघे के विकास और उचित अनुरक्षण पर काफी मात्रा में व्यय करना पड़ता है। इस विस्तृप्ति में पत्तन सुविधाओं का विस्तार और विकास भी शामिल होगा। यद्यपि, भूतल परिवहन मंत्रालय के दिशानिर्देश के अनुसार पत्तन एक वर्ष के पट्टा किराया के बराबर राशि से भी कम प्रीमियम वसूल कर सकता है, इसलिए एक वर्ष से अधिक के किराए की प्रीमियम के रूप में वसूली करने पर कोई प्रतिबंध नहीं है।
- (ii) जहां तक हरित-क्षेत्र के मामलों में 50 प्रतिशत रियायती दर का संबंध है, इनके विकास में समय लगता है, इसलिए प्रयोक्ताओं से न्यूनतम गारंटीशुदा यातायात का उल्लेख करने के लिए कहा जाता है। सामान्यतः प्लाटों के विकास और सुविधाओं के चालूकरण के बीच समय अंतराल को देखते हुए गारंटीशुदा यातायात अवधि को पाँच वर्ष तक बढ़ाया जा सकता है।
- (iii) जहां तक पत्तन के नियमित और प्रमुख प्रयोक्ताओं के लिए रियायती प्रभारों का संबंध है, यूकि पत्तन भूमि सामान्यतः प्रतिस्पर्धी आधार पर पत्तन संबंध गतिविधियों के लिए पट्टे पर दी जाती है, इसलिए पत्तन के नियमित और प्रमुख प्रयोक्ताओं के लिए रियायती प्रभार लगाने की कोई गुंजाइश नहीं है। इसके अलावा, पत्तन ने सेल को डॉक की घारदीवारी के भीतर भूमि आवंटित की है, जोकि एक बहुत बड़ी रियायत है।
- (iv) जहां तक पत्तन द्वारा प्रस्तावित द्वारा 12.5 प्रतिशत की बजाय पूंजीगत मूल्य पर 7 प्रतिशत आय वसूल करने का संबंध है, यह जानना आवश्यक होगा की पिछला संशोधन वर्ष 1991 में किए गए भूमि के मूल्यांकन के आधार पर वर्ष 1992 में किया गया था। समय बीतने के साथ औद्योगिक

इकाइयों में काफी वृद्धि हुई है। हल्दिया में जमीन की मांग के साथ जमीन की कीमतों में भी वृद्धि हुई है। भूमि किराया की दर के आवलन के प्रयोजन हेतु पूँजीगत मूल्य पर 12.5 प्रतिशत आय की सिफारिश दर निर्धारण समिति द्वारा की गई है।

- (v) जहां तक रक्षा सेवाओं को किए गए आवंटनों के संबंध में जमानत राशि और अग्रिम जमा करने का संबंध है, ऐसे मामलों में अग्रिमों के ऐसे भुगतानों की आवश्यकता नहीं है।
- (vi) जहां तक 1/- रुपया प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की दर पर वसूली करने के संबंध में समुद्र तट रक्षक के अनुरोध का संबंध है, पत्तन के लिए इसे स्वीकार करना आसानी से संभव नहीं होगा।

9. इस मामले में दिनांक 15 जून, 98 को हल्दिया में एक संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई के दौरान पत्तन प्रयोक्ताओं ने निम्नलिखित अतिरिक्त मुद्दे उठाए थे :-

स्टील ऑफिसरिटी ऑफ इंडिया लिमिटेड

डॉक के भीतर कार्गो के भंडारण के लिए आविष्ट भूमि के संबंध में किराये की दरें सीपीटी और सीपीटी द्वारा वसूल की जाने वाली दरों के समान होंगी।

टाटा आयरन एण्ड स्टील कंपनी लिमिटेड

कार्गो के नियात के लिए एचडीसी द्वारा पोत-प्रति-पोत आवंटन नहीं किया जा रहा है। इसकी समीक्षा की जाएगी।

मैसर्स एवीआर एण्ड कम्पनी

- (i) हमें एक सेवा प्रदायी संगठन के रूप में माना जाए और किराया रियायसी दर पर वसूल किया जाए, क्योंकि हम विभिन्न आयातकों की आवश्यकताओं को पूरा कर रहे हैं।
- (ii) किराये में किसी भी वृद्धि से कंपनी की प्रचालनात्मक लागत में वृद्धि होगी।
- (iii) प्रत्येक वर्ष किराए में 5 प्रतिशत की वृद्धि से व्यवसाय पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा।
- (iv) पत्तन प्रयोक्ताओं द्वारा न्यूनतम कार्गो यातायात की गारंटी के लिए किराए में उचित रियायत दी जाएगी।
- (v) पट्टा किराए के संशोधन पर प्रीमियम वसूल नहीं किया जाएगा।

समुद्र तट रक्षक

- (i) सीपीटी को अपने पट्टेदारों को आधारभूत सुविधाएं अवश्य उपलब्ध करानी चाहिए।
- (ii) सीपीटी पर्यावरणीय उन्नयन के लिए व्यवस्था करते हुए भूमि उपयोग की योजना तैयार करेगा।
- (iii) जल आपूर्ति, विद्युत आपूर्ति, सीधर कनेक्शन जैसी सभी सेवाएं पट्टेदारों को उनके द्वार पर प्रदान की जाएंगी।

- (iv) एचडीसी भूमि की दरें एचडीए की भूमि पर लागू भूमि किराये के साथ तुलनीय होनी चाहिए।
- (v) संभवित आवंटियों को प्लाट के अयन के लिए विकल्प दिया जाएगा।

मैसर्स इंडियन ऑयल कारपोरेशन लिमिटेड

- (i) सीपीटी की भूमि के भूमि मूल्य की 12.5 प्रतिशत की वसूली बहुत अधिक है।
- (ii) जमानत राशि बैंक गारंटी के रूप में स्वीकार की जाएगी।
- (iii) आईओसी को किए गए सभी आवंटन सह-समापक होंगे हैं।
- (iv) भूमि की दरों और भूमि से संबंधित शर्तों और निबंधनों को समय-समय पर संशोधित नहीं किया जाएगा।
- (v) तेल क्षेत्र के सरकारी उपकरणों को किराये में रियायत दी जाएगी।
- (vi) मागाधिकार लाइसेंस शुल्क की प्रस्तावित दर बहुत अधिक है।

मैसर्स हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कोरपोरेशन लिमिटेड

- (i) तेल क्षेत्र के सरकारी उपकरणों को भूमि रियायती दर पर आवंटित की जाएगी।
- (ii) पत्तन हल्दिया में आधारभूत ढांचे के विकास और अनुरक्षण का कार्य अपने हाथ में लेगा।
- (iii) जबकि 5 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर पर किराये की वृद्धि का प्रावधान है, तब प्रत्येक 3/5 वर्ष के बाद भूमि के पुनः मूल्यांकन की क्या आवश्यकता है।
- (iv) सीपीटी को एचडीए में प्रचलित पद्धति का अनुसरण करना चाहिए अर्थात् आवंटन के दौरान एकमुश्त अदायगी और तत्पश्चात् पट्टे की पूरी अवधि के दौरान सांकेतिक/नाम-माप्र किराया।
- (v) मागाधिकार लाइसेंस प्रभार बहुत अधिक है। इसकी समीक्षा की जाएगी।
- (vi) पत्तन भूमि संपदा से लाभ अर्जित नहीं करेगा।
- (vii) भूमि का मूल्यांकन छोटे-छोटे खण्डों में किया जाएगा, ताकि यह अधिक वास्तव बन सके।

सीमा शुल्क

- (i) सीमा शुल्क को आवंटित भूमि के लिए किराये की अलग रियायती दर होगी।
- (ii) पट्टा अवधि समाप्त होने के पश्चात् एक विनिर्दिष्ट किराये का भुगतान करना होगा।

मैसर्स इन्वेस्टिमेंट्स लीवर लिमिटेड

- (i) एचएलएल से एचएलसीएल को पट्टाधारिता के अधिकार के इस्तांतरण के मामले में कोई प्रीमियम वसूल नहीं किया जाएगा।
- (ii) एचएलएल को रियायत अवश्य दी जानी चाहिए, क्योंकि वे अपनी फैक्ट्री में उर्वरक का उत्पादन करते हैं।
- (iii) सीपीटी क्षेत्र में विभिन्न पट्टेदारों को सेवाओं की व्यवस्था के संबंध में सीपीटी और हल्दिया नगर पालिका के बीच स्पष्ट विभाजन होना चाहिए।

10. इसके प्रत्युत्तर में एचडीसी (सीपीटी का) ने निम्नलिखित टिप्पणियां की हैं :-

- (i) घूंकि, एवीआर एण्ड कंपनी सीपीटी भूमि पर वाणिज्यिक गतिविधियों में लगे हुए हैं, इसलिए किराये की रियायती दर लागू करने का प्रश्न उत्पन्न नहीं होता।
- (ii) किराये की 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि सरकार द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुसार है।
- (iii) जहाँ तक इसके पट्टेदारों को स्कूल, होटल, ब्लॉब, सिनेमा हॉल इत्यादि जैसी आधारभूत सुविधाओं के प्रावधान का संबंध है, पट्टेदार सीपीटी भूमि पर स्थापित इन आधारभूत सुविधाओं का पहले से ही उपयोग कर रहे हैं।
- (iv) जहाँ तक बैंक गारंटी के रूप में जमानत राशि का संबंध है, यह प्रावधान सीपीटी के मानक पट्टा प्रपञ्च में उपलब्ध है।

11. प्रस्ताव का मूल्यांकन करने के लिए अपनी विशेषज्ञता न होने के कारण इस प्रस्ताव से संबंधित विभिन्न पहलुओं पर विशेषज्ञ परामर्श भेजने के अनुरोध के साथ वित्त मंत्रालय (छव्य विभाग) को एक पत्र लिखा गया था। मामले की उल्लिखित रूप-रेखा के अनुसार जांच करने के लिए सलाहकार (लागत), वित्त मंत्रालय को विधार के लिए मुद्राओं की एक सूची भेजी गई थी।

12. सीपीटी ने अपने दिनांक 8 सितम्बर, 98 के पत्र द्वारा अपने मूल प्रस्ताव की मद संख्या II. 7 में निम्नलिखित संशोधन करने का प्रस्ताव किया था, जिसे नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है :-

“II. 7 आयात/निर्यात वस्तुओं के भंडारण के लिए पोत-प्रति-पोत आधार पर डॉक अंतरिक क्षेत्र के भीतर खुले में ढके हुए स्थान के लिए लाइसेंस के संबंध में (विस्तृत प्रक्रिया टिप्पणियों के खंड-17 में दी गई है). लाइसेंस शुल्क निम्नलिखित दरों पर वसूल किया जाएगा :-

<u>विवरण</u>	<u>100 वर्ग मीटर प्रति माह के लिए</u> <u>लाइसेंस शुल्क की दर</u>
(क) खुला स्थान	
(i) खुली जमीन	2610/- रुपए
(ii) हार्डस्टैंड जमीन	4060/- रुपए

(ख)	ठका हुआ स्थान	
(i)	पक्की छत वाला	8600/- रुपए
(ii)	एसी/सीआई छत वाला	6400/- रुपए

13. अपने दिनांक 25 जनवरी, 99 के अनुदर्ती पत्र में सीपीटी ने टिप्पणी संख्या-1 के नीचे दी गई शर्त को संशोधित कर दिया है।

14. इस मामले में संबंधित औरों पर चर्चा के पश्चात सलाहकार (लागत) ने आवासीय और औद्योगिक (डीबी से दूर) के संबंध में 7 प्रतिशत वृद्धि और औद्योगिक (डीबी के निकट परन्तु डॉक के भीतरी क्षेत्र से दूर) के संबंध में 8 प्रतिशत वृद्धि का सुझाव दिया है। अन्य मामलों में, जहाँ भूमि का मूल्य नहीं दिया गया है, उनके संबंध में 10 प्रतिशत की एकसमान वृद्धि का सुझाव दिया गया है। सलाहकार (लागत) ने उल्लेख किया है कि निम्नलिखित सूचना के उपलब्ध न होने के कारण विस्तृत टिप्पणियां देना संभव नहीं होगा :-

- (i) यथापि, पत्तन ने तुलन-पत्र और प्रशासनिक रिपोर्ट प्रस्तुत कर दी है, लेकिन लागत आंकड़ों संबंधी सूचना प्रस्तुत नहीं की गई है।
- (ii) एथडीसी के प्रमुख पत्तन प्रयोक्ताओं के मामले में पट्टा किराए में कोई भी वृद्धि तक्रसंगत होगी और पट्टेवारों के लिए सीधे विकास लागत और प्रचालनात्मक लागतों में वृद्धिकारी बढ़ोत्तरी मानी जाएगी।
- (iii) एथडीसी को भूमि अधिग्रहण की लागत, शामिल न की गई विकास लागतों के संबंध में निवेशों का परिकलन करना चाहिए और संशोधित किरायों से इन निवेशों पर कम से कम 12.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष आय प्राप्त होगी।

15.1 चूंकि, पत्तन न्यास से उपर्युक्त सूचना के एकत्र करने से इस मामले में काफी विलंब हो सकता है, इसलिए सलाहकार (लागत) ने आदेश की तारीख से लागू अंतरिम उपाय के तौर पर क्रमशः 7 प्रतिशत और 8 प्रतिशत की वृद्धि दर का सुझाव दिया है। पत्तन न्यास से संबंधित सूचना प्राप्त होने पर, पट्टा किराए के संशोधन के बारे में सीपीटी के प्रस्ताव पर उचित कार्रवाई हेतु पुनः विचार किया जाएगा।

15.2 इस सूचना में भूमि और भवनों के रूप में एथडीसी की प्रमुख संपत्तियां शामिल हैं। तथापि, सलाहकार (लागत) ने निम्नलिखित के संबंध में सीपीटी द्वारा प्रस्तावित दरों के बारे में कोई सिफारिश / सुझाव नहीं दिया है :-

- (i) भूमि पर कार्यक्रम आयोजित करने के लिए अनुमति शुल्क।
- (ii) सीपीटी के तालाबों/जलाशयों में मत्स्यपालन के अधिकारों के लिए लाइसेंस शुल्क की दर।
- (iii) होड़िंग लगाने के लिए लाइसेंस शुल्क की दर।
- (iv) दूरभाष लाइनों, जल-आपूर्ति लाइनों के लिए मागाधिकार लाइसेंस शुल्क।

- (v) दृग्यांचक मिनी माक्रेट के लिए लाइसेंस शुल्क और विभिन्न सीपीटी बाजारों में हॉकर प्रभारों की वसूली।
- (vi) कारों के पारगमन भंडारण के लिए लाइसेंस शुल्क।

15.3 सीपीटी ने दरों के मान में कुछ टिप्पणियों के संशोधन का भी प्रस्ताव किया है, जैसा कि नीचे दिया गया है :-

- (i) टिप्पणी 1- सरकारी विभागों / सरकारी उपक्रमों / स्थानीय निकायों को आवंटनों के मामलों को छोड़कर भूमि का पट्टा निविदा / नीलामी द्वारा दिया जाएगा।
- (ii) टिप्पणी 3-पट्टे की अवधि स्वतः नवीकरण धारा के बिना सामान्यतः 20/25 वर्ष की अवधि के लिए होगी। भूमि के पट्टे के मामले में लागू थार वर्ष का किराया पट्टा धारकों से मासिक किराए के अलावा अप्रतिवेद्य और असमायोज्य प्रीमियम के रूप में वसूल किया जाएगा। यह टिप्पणी वर्तमान अनुसूची में भी है - पत्तन प्रयोक्ताओं ने अपने अध्यवेदनों में इसके प्रति आपसियां उठाई हैं। प्रीमियम के रूप में थार वर्ष का किराया भूमि के सांकेतिक मूल्य का 28 प्रतिशत से 36 प्रतिशत बैठता है।

सलाहकार (लागत) ने सुझाव दिया है कि देय प्रीमियम केवल नए आदेंटियों से वसूल किया जाएगा और वर्तमान पट्टाधारकों के मामले में प्रीमियम को प्रीमियम के रूप में पहले ही एकत्र किए गए विकास प्रभारों की सीमा तक कम किया जए और प्रीमियम राशि केवल अनुरक्षण प्रभारों तक ही एकत्र की जाए।

- (iii) टिप्पणी 8- सभी वर्तमान और भावी पट्टों के लिए किराए/लाइसेंस शुल्क में पूर्ववर्ती वर्ष में देय किराए के 5.1 प्रतिशत की प्रतिवर्ष अथवा लागू अनुसूची दर, जो भी अधिक हो, के अनुसार वृद्धि की जाएगी।
- (iv) टिप्पणी 16- यह पट्टाधारक हित को गिरवी रखने के लिए “अनुमति शुल्क” के संबंध में है। प्राधिकरण ने इस मामले की पहले भी जांच की थी। प्राप्त की गई और पत्तनों को सूचित की गई कानूनी राय के अनुसार प्राधिकरण को ऐसे किसी “अनुमति शुल्क” को निर्धारित करने और अधिसूचित करने की शक्ति प्राप्त नहीं है।

16. उपलब्ध रिकार्डों, इस मामले में कार्यवाहियों के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता और ऊपर किए गए विश्लेषण के संदर्भ में निम्नलिखित मुद्रे विचारार्थ उभर कर सामने आए हैं :-

- (i) हिन्दिया में सीपीटी की भूमि के पट्टा किराए में आवासीय और औद्योगिक (डीवी से दूर) के संबंध में 7 प्रतिशत की दर पर और औद्योगिक (डीवी के निकट लेकिन डॉक के भीतरी क्षेत्र से दूर) तथा डॉक के भीतरी क्षेत्र के संबंध में 8 प्रतिशत की दर पर वृद्धि का अनुमोदन। जहाँ कहीं भूमि की लागत का ल्लेख नहीं किया गया है, वहाँ अंतरिम उपाय के रूप में 10 प्रतिशत की एकत्रान वृद्धि का ... दिया गया है।
- (ii) उपर्युक्त पैमाने 14 में उल्लिखित मुद्रों के संबंध में सीपीटी से सूचना प्राप्त होने और दरों का पुनः आकलन होने तक यह दो वर्ष के लिए एक अंतरिम उपाय हो सकता है।

(iii) प्रीमियम की गणना के लिए सलाहकार द्वारा प्रस्तावित दृष्टिकोण का अनुमोदन। तथापि, यह जानना होगा कि इसमें समय लग सकता है, क्योंकि यह सीपीटी द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली विस्तृत सूचना पर आधारित होगा। इस दौरान, प्रीमियम के बारे में कोई निर्णय नहीं होने के कारण सीपीटी को राजस्व की हानि होगी। इसलिए, इस संबंध में कूछ अंतरिम उपाय के रूप में पुनः आदेश करना आवश्यक हो सकता है।

इस विषय पर दिशानिर्देशों के अनुसार, सभी पक्षन प्रीमियम के रूप में केवल 12 महीने के न्यूनतम स्तर पर भूमि किराया वसूल कर रहे हैं। विशेषकर, सीओपीटी केरल में असाधारण ऊंची भूमि कीमतों के बावजूद भी ऐसा करता है। सीपीटी को प्रीमियम के रूप में 48 महीने का भूमि किराया वसूल करने की अनुमति देने संबंधी कारण उपलब्ध नहीं है। यह दावा नहीं किया जा सकता कि केवल हल्दिया में ही जमीन की कीमतें आसमान को छू रही हैं। इस पृष्ठभूमि में और प्रीमियम के रूप में 48 महीने के भूमि किराया की वसूली के प्रस्ताव के प्रति व्यापक आपत्ति को देखते हुए, इस प्रावधान को कम करना आवश्यक होगा। सलाहकार (लागत) ने उल्लेख किया है कि किराये से भूमि अधिग्रहण की लागत और शामिल न की गई विकास लागत के संबंध में एचडीसी (सीपीटी) द्वारा किए गए निवेशों पर 12.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष की न्यूनतम आय सुनिश्चित होनी चाहिए। इसके विपरीत, भूमि की चालू सांकेतिक मूल्यांकन योग्य कीमत से केवल 7 प्रतिशत - 8 प्रतिशत आय प्रस्तावित की गई है। इस पृष्ठभूमि में, 12.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष पर एचडीसी (सीपीटी) की अवसरगत लागत देखते हुए 24 महीने का भूमि किराया प्रीमियम के रूप में निर्धारित करने का मामला बनता है। यह जानना आवश्यक है कि सीपीटी से सूचना प्राप्त होने और दरों का पुनः आकलन होने तक यह केवल एक अंतरिम उपाय हो सकता है।

(iv) सीपीटी द्वारा प्रस्तावित के अनुसार उपर्युक्त पैरा 15.2 में दी गई लघु मदों के संबंध में अनुमोदन।

(v) निम्नलिखित संशोधनों के साथ उपर्युक्त पैरा 15.3 में दी गई टिप्पणियों का अनुमोदन :-

(क) सीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित के अनुसार टिप्पणी - 1 का अनुमोदन किया जाए।

(ख) सीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित के अनुसार टिप्पणी - 3 का अनुमोदन किया जाए वशर्ते कि उपर्युक्त पैरा 16-(III) में उल्लिखित के अनुसार प्रीमियम को 24 महीने के भूमि किराए तक कम किया जाए।

(ग) टिप्पणी 8 - किराया / लाइसेंस शुल्क में प्रत्येक वर्ष वृद्धि को पूर्ववर्ती वर्ष में देय किराये के 5 प्रतिशत अथवा अनुसूची किराया, जो भी अधिक हो, तक सीमित किया जाए और यह सीपीटी द्वारा प्रस्तावित 5.1 प्रतिशत नहीं होना चाहिए।

(घ) पट्टाधारण अधिकार को बंधक रखने के लिए “अनुमति शुल्क” के निर्धारण से संबंधित टिप्पणी संख्या-16 को हटा दिया जाए।

(ङ) पात्र मामलों में न्यासी बोर्ड द्वारा किराये / लाइसेंस शुल्क और / अथवा अप्रतिदेय और असमायोज्य प्रीमियम और / अथवा जमानत राशि में छूट प्रदान करने से संबंधित टिप्पणी संख्या-17 हटा दी जाये।

(क) पट्टेदार द्वारा पट्टाकृत संपत्ति के किसी तीसरे पक्ष को हस्तांतरण से संबंधित टिप्पणी संख्या-18 हटा दी जाये।

(ल) पत्तन न्यास द्वारा शिकमी शुल्क की वसूली से संबंधित टिप्पणी संख्या-19 हटा दी जाये।

17.1 इस मामले में एकत्रित सारी सूचना पर व्यापक धर्था करने के पश्चात और समग्र रूप से ध्यान देने के आधार पर निम्नलिखित निर्णय किए गए :-

(i) प्राधिकरण हल्दिया में सीपीटी भूमि के पट्टा किराया में आवासीय और औद्योगिक (डीबी से दूर) के संबंध में 7 प्रतिशत की दर पर तथा औद्योगिक (डीबी के निकट लेकिन डॉक के भीतरी क्षेत्र से दूर) और डॉक के भीतरी क्षेत्र के संबंध में 8 प्रतिशत की दर पर वृद्धि का अनुमोदन करता है। जिन मामलों में भूमि की लागत का उल्लेख नहीं किया गया है, वहाँ एक अंतरिम उपाय के रूप में 10 प्रतिशत की एकसमान वृद्धि का अनुमोदन किया जाता है। यह दरें एक अंतरिम उपाय के रूप में दो वर्ष के लिए सार्व होगी। जैसाकि पैरा 14 में उल्लेख किया गया है, इस मामले पर सीपीटी से संबंधित सूचना प्राप्त होने के पश्चात पुनः विधार किया जाएगा।

(ii) एक अन्य मामले में, कलकत्ता में संयुक्त सुनवाई के दौरान केन्द्रीय भंडारण निगम (सीडब्ल्यूसी) ने आपत्ति की थी कि सीपीटी की दरों में पिछला संशोधन 1992 में हुआ था, परिणामस्वरूप 1000 प्रतिशत की वृद्धि हुई थी। चूंकि, “आधार” को चुनौती दी गई है, इसलिए इस मामले में प्राधिकरण का निर्णय “आधार” को पुनः खोलने के शर्ताधीन होगा। यदि संदर्भगत अन्य मामले में सीडब्ल्यूसी द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली सूचना के आधार पर आधार दर को संशोधित किया जाता है, तब प्राधिकरण इस मामले में किए गए निर्णयों की समीक्षा करेगा।

(iii) निर्यात कारों के लिए पोत-प्रति-पोत के आधार पर स्थान का आवंटन करने संबंधी (टिस्को की) मांग को एथडीसी (सीपीटी का) द्वारा स्वीकार कर लिया गया है, जैसा कि भूमि और भवनों के लिए किराए की अनुसूची (यहाँ अनुबन्ध-1 के रूप में संलग्न) के उनके मसौदे में “किराए की अन्य दरें” संबंधित खण्ड में इस विषय पर उपर्युक्त ॥ 7 से स्पष्ट है। यह प्राधिकरण इस परिवर्तन का समर्थन करता है।

(iv) पट्टा किराये के नवीकरण से संबंधित मामलों में दो वर्ष के किराये के बराबर अप्रतिदेय और असमायोज्य प्रीमियम लगाने के संबंध में सीपीटी के अनुरोध को स्वीकार किया जाता है, क्योंकि सामान्यतया इसे नया पट्टा माना जाता है।

17.2 टिप्पणी संख्या 16, 17, 18 और 19 हटाई जाती हैं। सीपीटी द्वारा पैरा 15.3 में प्रस्तावित के अनुसार टिप्पणी संख्या 1, 3 और 8 में संशोधनों को निम्नलिखित परिवर्तनों के साथ अनुमोदित किया जाता है :-

(i) टिप्पणी-1 भूमि का पट्टा सरकारी विभागों / सरकारी उपकरणों / स्थानीय निकायों को आवंटनों के मामले में छोड़कर नियिदा आमंत्रण / नीलामी द्वारा प्रदान किया जाएगा।

(ii) जहाँ तक प्रीमियम का संबंध है जैसा कि इस आवेदन के अनुबन्ध-1 की टिप्पणी संख्या-3 में उल्लेख किया गया है कि सभी पत्तन न्यास प्रीमियम के रूप में 12 महीने का किराया वसूल कर रहे हैं।

विशेषकर, सीओपीटी केरल में असाधारण ऊँची भूमि कीमतों के बावजूद भी ऐसा करता है। सीपीटी को प्रीमियम के रूप में 48 महीने के भूमि किराया वसूल करने संबंधी अनुमति देने के कारण उपलब्ध नहीं हैं। यह दावा नहीं किया जा सकता कि केवल हालिद्या में भूमि की कीमतें आसमान को छू रही थीं। इस पृष्ठभूमि में और प्रीमियम के रूप में 48 महीने के भूमि किराया की वसूली के प्रस्ताव के प्रति व्यापक आपत्ति को देखते हुए और जैसा कि सलाहकार (लागत) द्वारा सिफारिश की गई है, भूमि के मामलों में प्रीमियम को 24 महीने के भूमि किराया तक कम किया जाता है। तथापि, सीपीटी से सूचना प्राप्त होने और दरों का पुनः आकलन होने तक यह एक अंतरिम उपाय होगा।

- (iii) पैरा संख्या 15.2 में लघु मर्वों यथा (i) से (vi) के लिए दरों सीपीटी द्वारा प्रस्तावित के अनुसार अनुमोदित की जाती हैं। इनका उल्लेख इस आदेश के अनुबंध-1 में किया गया है।
- (iv) जहाँ तक टिप्पणी-8 में संशोधन का संबंध है, किराया/लाइसेंस शुल्क प्रत्येक वर्ष शुल्क को पूर्ववर्ती वर्ष में देय किराये के 5 प्रतिशत अथवा अनुसूची किराया, जो भी अधिक हो, तक सीमित करने का अनुमोदन किया जाता है।
- (v) जहाँ तक पट्टाधारण अधिकार को बंधक रखने के लिए “अनुमति शुल्क” के निर्धारण से संबंधित टिप्पणी-16 का संबंध है, सही कानूनी स्थिति यह है कि वर्तमान महापत्तन प्रशुल्क अधिनियम के अनुसार पत्तन न्यास प्रवेश शुल्क लागू नहीं कर सकता और न ही टीएएमपी इसका अनुमोदन कर सकता है। वस्तुतः, सरकार को भी ऐसी अनुमति प्रदान करने की शक्ति प्राप्त नहीं है। तदनुसार, इस प्राधिकरण की उल्लिखित स्थिति के अनुसार यह निर्णय किया गया है कि पट्टाधारण अधिकार को बंधक रखने के लिए “अनुमति शुल्क” के निर्धारण से संबंधित टिप्पणी संख्या 16 हटा दी जाए।
- (vi) बोर्ड द्वारा किराये / लाइसेंस शुल्क में छूट प्रदान किये जाने से संबंधित टिप्पणी संख्या-17 हटाई जाती है, क्योंकि महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 53 के अन्तर्गत यह शक्ति बोर्ड को प्राप्त है।
- (vii) तीसरे पक्ष को पट्टाकृत संपत्ति के हस्तांतरण और शिकमी शुल्क वसूल करने से संबंधित टिप्पणी संख्या 18 और 19 का जहाँ तक संबंध है, सही कानूनी स्थिति यह है कि संपत्ति को शिकमी पर देने अथवा शिकमी शुल्क वसूल करने के लिये वर्तमान महापत्तन न्यास अधिनियम के अनुसार न तो टीएएमपी अनुमोदन कर सकता है और न ही पत्तन न्यास अनुमति प्रदान कर सकता है।
- (viii) अनुबंध -I में टिप्पणियों को तदनुसार पुनः क्रम संख्या दी गई है।

हल्दिया में कलकत्ता पत्तन—न्यास की भूमि और भवनों के लिए किराए की अनुसूची

- I. किराया प्रभारों की अनुसूची
- I.1. भूमि के संबंध में

क्रम संख्या	क्षेत्र और अवस्थिति	प्रति 100 वर्ग मीटर प्रतिमाह किराया/लाइसेंस शुल्क की दर
(क) आवासीय क्षेत्र		790.00 रुपए
(ख) औद्योगिक क्षेत्र		572.00 रुपए
(ग) (i) डॉक का भीतरी क्षेत्र (सीमाशुल्क के प्रतिबंधित क्षेत्र के भीतर)(खुला स्थान)		*1392.00 रुपए
(ii) डॉक का भीतरी क्षेत्र (सीमाशुल्क के प्रतिबंधित क्षेत्र के भीतर)हार्डस्टैंड स्थान		*2165.00 रुपए
(iii) डॉक का प्रस्तावित भीतरी क्षेत्र		1083.00 रुपए
(घ) डॉक क्षेत्र		773.00 रुपए
(ङ.) कुकराहाटी		260.00 रुपए
(च) पंसकुरा		360.00 रुपए
(छ) निम्नलिखित के लिए वाणिज्यिक क्षेत्र में भूमि का किराया—		
(i) कार्यालय, बैंक, कार्यशाला, मरम्मत दुकान (ऑटोमोबाइल को छोड़कर), कोल्ड स्टोर इत्यादि।		1460.00 रुपए
(ii) दुकानें, बाजार, नर्सिंग होम, चिकित्सा क्लिनिक, होटल और रेस्तरां (बिना बार), सर्विस स्टेशन, मरम्मत दुकानें (ऑटोमोबाइल), तौलसेतु इत्यादि।		1961.00 रुपए
(iii) सिनेमा घर, होटल और रेस्तरां (बार सहित) इत्यादि।		2000.00 रुपए

टिप्पणी:

- (1) यदि भूमि उपर्युक्त (छ) (i),(ii), और (iii) में उल्लिखित प्रयोजनों के लिए वाणिज्यिक क्षेत्र से भिन्न किसी अन्य क्षेत्र में ली जाती है, तब संबंधित क्षेत्र के लिए लागू और उपयोग के अनुसार वाणिज्यिक क्षेत्र पर लागू किराए के बीच अंतर का 50% अनुमोदित किराया अनुसूची के अनुसार संबंधित क्षेत्र के लिए भूमि किराए पर अतिरिक्त रूप में वसूल किया जाएगा।
- (2) मिश्रित प्रयोजन अर्थात् कार्यालय एवं आवास के लिए भूमि के उपयोग की स्थिति में वसूली योग्य किराया विशिष्ट उपयोगों के लिए लागू किराए की सामान्य औसत पर होगा।

* डॉक के भीतरी क्षेत्र के अंदर आयात/निर्यात वाली वस्तुओं के भंडारण के लिए पोत—प्रति—पोत आधार पर आवंटन के मामले में यह दरें लागू नहीं हैं।

1.2 मरनों के संबंध में

क्रम संख्या	क्षेत्र, अवस्थिति और अन्य विवरण	प्रति 100 वर्ग मीटर प्रतिमाह किराया/लाइसेंस शुल्क दर
(क) पक्का छत वाले ढांचे		
(i) आवासीय क्षेत्र	46.00 रुपए	
(ii) औद्योगिक क्षेत्र	46.00 रुपए	
(iii) डॉक का भीतरी क्षेत्र	*53.00 रुपए	
(iv) डॉक क्षेत्र	53.00 रुपए	
(ख) एसी/सीआई छत वाले ढांचे		
(i) आवासीय क्षेत्र	37.00 रुपए	
(ii) औद्योगिक क्षेत्र	37.00 रुपए	
(iii) डॉक का भीतरी क्षेत्र	*43.00 रुपए	
(iv) डॉक क्षेत्र	43.00 रुपए	
(ग) टॉवर भवन		83.00 रुपए
(घ) क्वार्टर/शयनागार		
(i) शयनागार (पक्का छत वाला)	46.00 रुपए	
(ii) "ए" टाईप क्वार्टर	55.00 रुपए	
(iii) संशोधित "ए" टाईप क्वार्टर	55.00 रुपए	
(iv) "बी" टाईप क्वार्टर	55.00 रुपए	
(v) संशोधित "बी" टाईप क्वार्टर	55.00 रुपए	
(vi) "सी" टाईप क्वार्टर	68.00 रुपए	
(vii) "डी" टाईप क्वार्टर	92.00 रुपए	
(viii) अधिकारी हॉस्टल	55.00 रुपए	
(ix) जवाहर टॉवर	83.00 रुपए	
(ज.) शीध नष्ट होने वाली वस्तुओं के लिए बाजार		37.00 रुपए
(च) खुदरा बाजार		46.00 रुपए
(छ) दुर्गाचिक में शॉपिंग केन्द्र		37.00 रुपए
(ज) चिरंजीवपुर में शॉपिंग केन्द्र		37.00 रुपए
(झ) मक्खन बाबूर बाजार के सामने टाऊनशीप मार्केट		26.00 रुपए
(झ) टाऊनशीप विपणन केन्द्र (हैलीपैड ग्राउंड के निकट)		37.00 रुपए
(ट) गुम्टी		46.00 रुपए

* डॉक के भीतरी क्षेत्र के अंदर आयात/निर्यात वाली वस्तुओं के भंडारण के लिए पोत-प्रति-पोत आधार पर आवंटन के मामले में यह दरें लागू नहीं हैं।

II. किराए की अन्य दरें:

II.1. अनुमति शुल्क

(क) (i) 40 वर्ग मीटर तक घेरे गए क्षेत्र के लिए भूमि पर कार्यक्रम आयोजित करने के संबंध में
(ii) यदि उपर्युक्त अधिमोग 3 दिन से आगे रहता है

प्रतिदिन या उसके हिस्से के लिए 300/- रुपए दर पर अनुमति शुल्क प्रतिदिन या उसके हिस्से के लिए 600/- रुपए की दर पर अनुमति शुल्क

(ख) (i) 40 वर्ग मीटर से अधिक घेरे गए क्षेत्र के लिए भूमि पर कार्यक्रम आयोजित करने से संबंध में
(ii) यदि उपर्युक्त अधिमोग 3 दिन से आगे रहता है

प्रतिदिन या उसके हिस्से के लिए 600/- रुपए की दर पर अनुमति शुल्क प्रतिदिन या उससे हिस्से के लिए 1000/- रुपए की दर पर अनुमति शुल्क

II.2. सीपीटी के तालाबों/जलाशयों में मत्स्य पालन के अधिकारों के लिए लाइसेंस शुल्क की दर 20/- रुपए प्रति वर्ग प्रतिमाह

II.3. सीपीटी की भूमि पर होर्डिंग लगाने के लिए लाइसेंस शुल्क की दर

(क) 10 वर्ग मीटर के अधिकतम आकार वाले होर्डिंग के लिए
(ख) 10 वर्ग मीटर से अधिक आकार वाले होर्डिंग के लिए

प्रति कैलेंडर वर्ष या उसके हिस्से के लिए 1200/- रुपए प्रति कैलेंडर वर्ष या उसके हिस्से के लिए 2400/- रुपए

II.4. मार्गाधिकार लाइसेंस

(क) दूरभाष लाइनों, जल—आपूर्ति लाइनों, सीवर लाइनों, एकल खंभे पर चलने वाली वोल्टता की बिजली लाइनों जैसी आवश्यक उपयोगिता सेवा लाइनों के लिए एक कैलेंडर वर्ष या उसके हिस्से के वास्ते 1000/- रुपए की दर पर मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क वसूल किया जाएगा।
(ख) भूमि के ऊपर या नीचे कच्चे तेल, पी.ओ.एल उत्पादों और अन्य तरल कार्गो ले जाने के लिए पाइपलाइनें बिछाने के वास्ते मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क निम्नलिखित दरों पर वसूल किया जाएगा—

विवरण

सभी क्षेत्रों में प्रति मीटर प्रति कैलेंडर वर्ष या उसके हिस्से के लिए मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क की दर

(i) 300 मि.मी. ओ.डी. तक पाइपलाइन 151/- रुपए
(ii) 300 मि.मी. ओ.डी. से अधिक पाइपलाइन 212/- रुपए

(ग) ऊपरीगामी कन्वेयर और उच्च वोल्टता वाली पारेष्ण लाइनों और टॉकरों की अनुमति देने के लिए संरचनाओं की सिधाई में आने वाले क्षेत्र के लिए मार्गाधिकार लाइसेंस शुल्क निर्धारित किराए के आधार

पर वसूल किया जाएगा।

- II.5. दुर्गचिक मिनी मार्केट के लिए लाइसेंस शुल्क लगभग 13.936 वर्गमीटर आकार वाले प्रति प्लॉट के लिए 440/-रुपए प्रतिमाह की दर पर वसूल किया जाएगा।
- II.6. विभिन्न सी.पी.टी. बाजारों में हॉकर प्रमारों की वसूली प्रति हॉकर 1 रुपया प्रति दिन की दर पर की जाएगी।
- II.7. डॉक के भीतरी क्षेत्र के अंदर आयात/निर्यात वाली वस्तुओं के भंडारण के लिए पोत-प्रति-पोत आधार पर खुले/ढके हुए स्थान के लाइसेंस के वारते लाइसेंस शुल्क निम्नलिखित दरों पर वसूल किया जाएगा। विस्तृत प्रक्रिया टिप्पणियों के उपर्युक्त-17 में दी गई है:-

विवरण

प्रति 100 वर्गमीटर प्रतिमाह के लिए लाइसेंस शुल्क की दर

(क) खुला स्थान	
(i) खुली जमीन	2610/-रुपए प्रति 100 वर्गमीटर प्रतिमाह
(ii) हार्डस्टैंड जमीन	4060/-रुपए प्रति 100 वर्गमीटर प्रतिमाह
(ख) ढका हुआ स्थान	
(i) पक्का छत वाला	8600/-रुपए प्रति 100 वर्गमीटर प्रतिमाह
(ii) ए.सी./सी.आई. छत वाला	6400/-रुपए प्रति 100 वर्गमीटर प्रतिमाह

टिप्पणियां

1. सिवाय निम्नलिखित मामलों को छोड़कर, भविष्य में भूमि का पट्टा पत्तन के लिए अधिकतम प्राप्ति के आधार पर निविदा आमंत्रण/नीलामी द्वारा प्रदान किया जाएगा—
 - (क) विभिन्न केंद्रीय/राज्य सरकार के विभागों, केंद्रीय/राज्य सरकार के उद्यमों और सरकारी क्षेत्रों के उपकरणों को भूमि का आवंटन ऐसे मामलों में भूमि का पट्टा निविदा प्रक्रिया अपनाए बिना अनुसूचित दरों पर दिया जा सकता है।
 - (ख) स्थानीय विकास प्राधिकरणों/नगरपालिका निकायों को गैर-वाणिज्यिक उपयोग के लिए भूमि का आवंटन। ऐसे मामलों में भूमि का पट्टा अनुसूचित किराए के 25 प्रतिशत की वसूली करते हुए रियायती दर पर निविदा प्रक्रिया अपनाए बिना प्रदान किया जा सकता है। वाणिज्यिक उपयोग के लिए भूमि का पट्टा निविदा प्रक्रिया अपनाए बिना अनुसूचित दरों पर प्रदान किया जा सकता है।
2. पत्तन स्वामित्व वाले भवनों के मामले में आवंटन सामान्यतया निविदा प्रक्रिया अपनाए बिना लाइसेंस शुल्क की अनुसूचित दर पर प्राप्ति के आधार पर किया जाएगा। वाणिज्यिक उपयोग के लिए दुकानों/रेस्तरां का लाइसेंस पत्तन को अधिकतम प्राप्ति के आधार पर निविदा आमंत्रण/नीलामी द्वारा प्रदान किया जाएगा। भूमि का लाइसेंस अस्थायी अवधि के लिए भी प्रदान किया जा सकता है, यदि उपयोग का प्रयोजन पत्तन के कार्य अथवा सार्वजनिक उद्देश्य के साथ जुड़ा हो। ऐसे मामलों में आवंटन निविदा प्रक्रिया अपनाए बिना लाइसेंस शुल्क की अनुसूचित दर पर किया जाएगा। तथापि, वाणिज्यिक उपयोग के लिए भूमि का लाइसेंस पत्तन को अधिकतम प्राप्ति के आधार पर निविदा आमंत्रण/नीलामी द्वारा प्रदान किया जाएगा।

3. सामान्यतया पट्टे 20/25 वर्ष की अवधि के लिए प्रदान किए जाएंगे। पट्टों में स्वतः नवीकरण का उपखंड शामिल नहीं होगा। भूमि के पट्टे के मामले में लागू 2 वर्ष का किराया पट्टेदारों से मासिक किराए के अतिरिक्त अप्रतिदेय और असमायोज्य प्रीमियम के रूप में वसूल किया जाएगा। यह नए आवंटनों के मामले में लागू होगा।
4. पट्टा अवधि के समाप्त होने के पश्चात आगे विस्तार के लिए आने वाले वर्तमान पट्टों और जहां नवीकरण का विकल्प नहीं है, उन मामलों में प्रचलित अनुसूचित किराया सीधे लागू होगा और दो वर्ष के किराए के बराबर अप्रतिदेय और असमायोज्य प्रीमियम की वसूली की जाएगी। यही विकल्प रखने वाले वर्तमान पट्टों का नवीकरण पट्टे की संबंधित प्रसंविदाओं और शर्तों द्वारा शासित होगा।
5. किराए के अलावा लागू नगरपालिका कर का भुगतान लाइसेंसधारकों और पट्टेदारों द्वारा किया जाएगा।
6. पट्टेदारों/लाइसेंसधारकों को सभी वर्तमान और भावी दरों, करों, शुल्कों, प्रभारों, मूल्यांकनों, लागतों और *किसी जोखिम के प्रति बीमा पॉलिसी के प्रीमियम का भुगतान और निर्वहन करना होगा और हस्तांतरित भूमि और/अथवा फैक्टरी और/अथवा भवन अथवा संरचना जिसे पट्टेदारों/लाइसेंसधारकों अथवा स्वामियों अथवा दखलदारों द्वारा स्थापित संरचना के संबंध में अब या बाद में मूल्यांकित, भारित, लागू अथवा देय हो सकते हैं, सिवाय हस्तांतरित भूमि के संबंध में नगरपालिका करों के स्वामी के हिस्से को छोड़कर।
7. लाइसेंस शुल्क की अनुसूचित दरें सभी वर्तमान धारकों पर लागू होंगी। वर्तमान पट्टों के किराए की दरें पट्टे की संबंधित प्रसंविदाओं द्वारा शासित होंगी।
8. भविष्य में प्रदान किए जाने वाले सभी पट्टों और लाइसेंसों तथा सभी वर्तमान लाइसेंसों के मामले में किराया/लाइसेंस शुल्क पूर्ववर्ती वर्ष में देय किराए का 5 प्रतिशत अथवा उस समय लागू अनुसूचित दर, जो भी अधिक हो, प्रतिवर्ष बढ़ाया जाएगा।
9. किराया/लाइसेंस शुल्क के भुगतान की जमानत राशि सभी प्रकार के आवंटनों के लिए 12 महीने के किराए/लाइसेंस शुल्क के रूप में वसूल की जाएगी। जमानत राशि देयताओं/हानियों के समायोजन के शर्ताधीन पट्टा/लाइसेंस अवधि के पूरा होने के पश्चात प्रतिदेय है। यदि लाइसेंस की अवधि 1 वर्ष से कम है, तब जमानत राशि जिस अवधि के लिए लाइसेंस प्रदान किया गया है, उसके बराबर लाइसेंस शुल्क की दर पर वसूल की जाएगी।
10. पट्टा योजना के लिए प्रभार 300/-रुपए अमोनिया प्रिंट की एक प्रति के अनुसार वसूल किए जाएंगे।
11. भूमि का कब्जा प्रदान किए जाने के पश्चात प्लाट के पुनः सीमांकन के लिए पट्टेदारों से पुनः सर्वेक्षण शुल्क के रूप में 1000/-रुपए की वसूली की जाएगी, यदि भूमि के टुकड़े का क्षेत्र 2 एकड़ के भीतर है। अगले प्रत्येक 2 एकड़ अथवा उसके हिस्से के लिए 500/-रुपए प्रति एकड़ के अतिरिक्त प्रभार की वसूली की जाएगी।
12. अन्य उचित कार्रवाई के प्रति बिना पूर्वाग्रह के सीपीटी भूमि/भवनों के अतिक्रमण के लिए

निम्नलिखित दर पर वसूली की जाएगी:-

(क) 3 महीने तक की अवधि के लिए अतिक्रमण	: किराया/लाइसेंस शुल्क की संबंधित क्षेत्र की दर का 5 गुना
(ख) 3 महीने से आगे लगातार अपराध के लिए	: किराया/लाइसेंस शुल्क की संबंधित क्षेत्र की दर का 10 गुना

13. किराया/लाइसेंस शुल्क और अन्य देयताओं, मांग की गई है या नहीं, का भुगतान प्रत्येक अगले महीने जिसके लिए किराया/लाइसेंस शुल्क देय हो गया है, के 15 वें दिन या उससे पहले लाइसेंसधारकों /पट्टेदारों द्वारा किया जाएगा।

14. किराया/लाइसेंस शुल्क पर केवल 2.5 प्रतिशत की छूट दी जाएगी, यदि किराया/लाइसेंस शुल्क और अन्य देयताओं का भुगतान उपर्युक्त उपर्युक्त 13 में विनिर्दिष्ट देय तारीख के भीतर किया जाता है।

15. उपर्युक्त विनिर्दिष्ट भुगतान की देय तारीख से 1 महीने के भीतर किराया/लाइसेंस शुल्क और अन्य देयताओं गे चूक होने के मामले में भुगतान की देय तिथि से बकाया देयताओं पर 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर पर ब्याज वसूल किया जाएगा।

16. निम्नलिखित मामलों को परिवर्तन के मामले माना जाएगा और इस प्रकार के परिवर्तन की अनुमति देने के लिए सीपीटी द्वारा 10000/-रुपए की अधिकतम रीसमा तक 12 महीने के किराए के 5 प्रतिशत की दर पर सेवा प्रमाण वसूल किया जाएगा—

- (क) पट्टेदार की मृत्यु होने के मामले में कानूनी उत्तराधिकारियों अथवा कानूनी उत्तरवर्तीयों अथवा प्रतिनिधियों को हस्तांतरण।
- (ख) पट्टेदार के दिवालिया अथवा परिसमापन के कानूनों में फंस जाने के परिणामस्वरूप हस्तांतरण।
- (ग) न्यायलय के आदेश के परिणामस्वरूप हस्तांतरण।
- (घ) बुढ़ाप, कमज़ोरी अथवा किसी अन्य वैद्य कारण से किसी कानूनी उत्तराधिकारी को बिना किसी प्रतिफल के हस्तांतरण।
- (ङ.) किसी सरकारी विभाग अथवा सरकारी क्षेत्र उपकरण अथवा सरकारी कंपनी से किसी अन्य सरकारी विभाग अथवा सरकारी क्षेत्र उपकरण अथवा सरकारी कंपनी को हस्तांतरण।

17. आयात/निर्यात की जाने वाली वस्तुओं के भंडारण के लिए डॉक के भीतरी क्षेत्र के अदर खुले/ढ़के हुए स्थान का लाइसेंस निविदा प्रक्रिया अपनाए बिना पोत-प्रति-पोत आधार पर प्रदान किया जा सकता है। ऐसे मामलों में निम्नलिखित शर्तों का अनुपालन किया जाना चाहिए—

- (i) पोत-प्रति-पोत आधार पर अपनी वस्तुओं के भंडारण के लिए स्थान का आवंटन चाहने वाले पतान प्रयोक्ता महाप्रबंधक (प्रचालन) को लिखित में आवेदन कर सकते हैं। ऐसे स्थान के आवंटन के लिए स्वीकृति देना अथवा मना करना महाप्रबंधक (प्रचालन) का विवेकाधिकार होगा।
- (ii) सामान्यतया लाइसेंस की अवधि एक महीने से अधिक नहीं होगी।
- (iii) आवंटित किया गया स्थान शिकमी पर /सुपुर्द/हस्तांतरित नहीं किया जाएगा।
- (iv) लाइसेंस के अतर्गत भंडार की गई वस्तुएं पूर्णतया लाइसेंसधारक के जोखिम और उत्तरदायित्व पर होंगी। लाइसेंसधारक उसे आवंटित स्थान पर भंडार की गई वस्तुओं की सुरक्षा और अन्यों द्वारा ऐसे स्थान के अनाधिकार कब्जे को रोकने के लिए अपना चौकीदार तैनात करेगा।

(v) लाइसेंसधारक द्वारा पत्तन भूमि और रेलमार्ग के अतिक्रमण के कारण उसे पत्तन संपत्तियों को हुई क्षति के सुधार की लागत के अलावा अनुसूचित लाइसेंस शुल्क के 10 गुना दर पर जुर्माने का भुगतान करना होगा। नोटिस दिए जाने के बाद भी यदि लाइसेंसधारक अतिक्रमण किए गए क्षेत्र से कार्गो हटाने में असफल रहता है तो लाइसेंसधारक के जोखिं और लागत पर पत्तन द्वारा कार्गो किसी अन्य स्थान पर भेज दिया जाएगा और इस प्रकार हटाए ए कार्गो द्वारा घेरे गए स्थान के लिए सामान्य दर के 10 गुना दर पर जुर्माना लाइसेंस शुल्क लगा जाएगा।

(vi) लाइसेंसधारक पोत—प्रति—पोत आधार पर लाइसेंस के अंतर्गत उपलब्ध स्थान पर कोई भवन, उत्थापन या सुविधा का निर्माण अथवा स्थापना नहीं करेगा।

(vii) लाइसेंसधारक के लाइसेंस की तारीख समाप्त होने पर स्थान को खाली कब्जे में सुपुर्द करने में असफल रहने पर एच.डी.सी./सी.पी.टी. लाइसेंस प्रदान किए जाने की अवधि से आगे एच.डी.सी./सी.पी.टी. के परिसर में वस्तुओं के रखे रहने की अवधि के लिए समय—समय पर लागू सी.पी.टी. के दरों के मान के अनुसार सामान्य विलंब शुल्क प्रभार वसूल करेगा।

(viii) यदि लाइसेंसधारक लाइसेंस का नवीकरण/विस्तार चाहता है, तब नवीकरण/विस्तार के लिए आवेदन किया जाए जोकि महाप्रबंधक (प्रचालन) के पास लाइसेंस की अधिक के समाप्त होने के कम से कम 7 दिन पहले पहुंच जाए।

(ix) लाइसेंसधारक एच.डी.सी./सी.पी.टी. द्वारा समय—समय पर जारी सभी नियमों और निर्देशों का पालन करने के लिए सहमत होगा। यदि लाइसेंसधारक ऐसे नियमों अथवा निर्देशों का भालन करने में लापरवाही करता है तो एच.डी.सी./सी.पी.टी. लाइसेंस को रद्द कर सकता है।

(x) लाइसेंस किसी भी पक्ष द्वारा 7 दिन के नोटिस पर रद्द किया जा सकता है।

(xi) लाइसेंसधारक पोत—प्रति—पोत के आधार पर लाइसेंस के संबंध में एच.डी.सी./सी.पी.टी. को देय किसी भी प्रकार के सभी भुगतानों और खर्चों की समय—समय पर एच.डी.सी./सी.पी.टी. की किराया अनुसूची में निर्धारित दरों पर वसूली के लिए सहमत होगा।

(xii) लाइसेंसधारक नगरपालिका प्राधिकारी अथवा विस्फोटक सामग्री निरीक्षक, विस्फोटक राग्रामी विभाग, भारत सरकार अथवा मार्सिक लाइसेंस के अंतर्गत वस्तुओं के भंडारण से संबंधित किसी भी व्यक्ति द्वारा समय—समय पर जारी सभी नियमों अथवा विनियमों का पालन करेगा।

(xiii) लाइसेंसधारक को एच.डी.सी./सी.पी.टी. को न्यूनतम कार्गो यातायात की गारंटी देने होंगी। वास्तविक कार्गो प्रहस्तन के न्यूनतम गारंटीशुदा मात्रा से कम रहने के मामले में लाइसेंसधारक को प्रचलित दरों के मान पर न्यूनतम गारंटीशुदा यातायात पर पत्तन को पूरे पत्तन घाटशुल्क/बोर्ड प्रभारों का भुगतान करना पड़ेगा। लाइसेंसधारक द्वारा न्यूनतम गारंटीशुदा कार्गो से अधिक प्रहस्तन करने के मामले में उसे वास्तविक के आधार पर भुगतान करना होगा।

(xiv) लाइसेंस की अन्य सामान्य शर्तें और निबंधन लागू होंगी।

एस. सत्यम्, अध्यक्ष

[विज्ञापन/III/IV/असाधारण/143/99]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, 2nd December, 1999

F. No. TAMP/1/97-HDC.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (Act 38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby revises the rates of rent for land and buildings of the Calcutta Port Trust at Haldia as in the Order appended hereto.

CASE NO.TAMP/1/97-HDC**The Calcutta Port Trust (CPT)**

- - -

Applicant**ORDER**

(Passed on this 29th day of October 99)

This case relates to an application made by the Calcutta Port Trust (CPT) [the Haldia Dock complex (HDC)], about revision of rates of rent of buildings and lands of the CPT at Haldia. The CPT has acquired about 6678 acres of land at Haldia for setting up the HDC and associated facilities. Out of this, the CPT had allotted 2122 acres of land to various industries / organisations for establishment of port-based industries and also for providing infrastructure. The rent for the lands allotted to various industries / organisations are recovered as per the "Schedule of Rent" framed under Section 49 of the Major Port Trusts Act. This schedule was notified in the Official Gazette on 21 May 92 with the approval of the Government. This notification was based on the market value of the lands as assessed in the year 1991.

2. In order to obtain a reasonable rate of return from its lands and buildings, the Indian Ports Association (IPA) was engaged by the CPT to assess the current market value of the lands and buildings.

3. On the basis of the Report submitted by the IPA, the CPT constituted a Committee to recommend a revised Schedule of Rent. This Committee consisted of the Chairman (CPT) and officers of the Ministry as well as the State Government of West Bengal. Based on the recommendations of the Committee, the matter was placed before the Board of Trustees in its meeting held on 26 September 97. The Board of Trustees approved the proposal vide Resolution No.128.

4. The rent / licence fee has been proposed on the following basis based upon the capital value assessed in 1997:

- (i). 12.5% for lands.
- (ii). 15% for buildings.
- (iii). 15% for land in the case of short-term allotment within the Dock Interior Zone for storage of cargo.

(iv). 20% for buildings in case of short-term allotment within the Dock Interior Zone for storage of cargo.

5. The HDC (of CPT) made a request that the Port might be permitted to introduce the revised rates of rent alongwith revised items and conditions of allotment as proposed by them subject to the condition that they would be adjusted with reference to the final orders passed by the Authority. This was considered in the Authority's meeting held on 27 March 98. It was noted that the case was in the process for consultations with prominent port-users. Representations about delay in this case received form the Port Trust through the MOST were not sustainable because of delays caused by the Government in creation of posts of professional personnel to assist the Authority in processing such cases. That being so, the CPT was advised to await the final orders of the Authority and not ask for any interim arrangements.

6. The proposal was circulated to the following users of lands and buildings :

- (i). M/s. A.V.R & Company.
- (ii). M/s. Bharat Petroleum Corporation Limited.
- (iii). The Coast Guard.
- (iv). The Customs.
- (v). M/s. Hind Lever Chemicals Limited.
- (vi). M/s. Hindustan Petroleum Corporation Limited.
- (vii). M/s. Indian Oil Corporation Limited.
- (viii). Steel Authority of India Limited.
- (ix). The Shipping Corporation of India.
- (x). The Tata Iron and Steel Company Limited.
- (xi). The Container Corporation of India Limited.
- (xii). M/s. Malvika Steel Limited.

7. Out of the above, comments were received from the Coast Guard, HPCL, M/s. A.V.R & Company, SAIL, TISCO and IOC. These comments are given below in brief.

The Coast Guard:

(i). The HDC may be advised to earmark suitable land for a joint 'pollution response cell'.

- (ii). Payment of advance and security deposit by Defence Services for availing port facilities may be exempted.
- (iii). The Coast Guard may be charged on a token licence fee of Re.1 per acre/per annum.

M/s. A.V.R & Company:

- (i). The increase is too steep which they cannot recover from their customers.
- (ii). The port will have recovered the cost of acquisition of the lands. The port recovery about leasing of land is only incidental to facilitate import / export of commodities through the port and not for making profits.
- (iii). The rate proposed is very high compared to private open lands near the port. Moreover, on private lands, the firm will not be required to incur any recurring expenditure.
- (iv). Premium of four years lease rent will cover 50% of the re-valued price of the land. This is not justified.
- (v). Cost of lands is increased because of industrialisation and port operations which in turn is on account of infrastructure provided by various port users. The increase may not therefore be more than 10% to 15%.

Steel Authority of India Limited :

- (i). The practice of collecting premium by way of non-adjustable non-refundable four year's equal rent for the plot of land plus one year's rent towards security deposit is very high. Only one year's premium may be collected.
- (ii). For regular and major users of Port, concessional charges may be levied.
- (iii). 50% of the lease rent may be charged during the development of the green-field plot. Concessional rent may be charged keeping 7% as yield on capital value instead of the proposed 12.5% by the HDC.

The Tata Iron and Steel Company Limited:

- (i). The increase proposed is very high. This must be comparable with other ports like VPT & PPT

(ii). Four years' rent as premium is very high. This may be reduced to one year's rent.

M/s. Indian Oil Corporation Limited:

- (i). The increase is abnormally high.
- (ii). Four years' rent as premium is not justifiable.
- (iii). The increase in rent is contrary to the decision taken in August 77 for land on lease with IOC. The increase not be more than 25%.

M/s. Hindustan Petroleum Corporation Limited:

- (i). The yield of 12.5% is on a much higher side.
- (ii). Four years' rent as premium is exorbitant.
- (iii). A reduction in the existing licence fee may be considered.

8. These comments were sent to the CPT by way of feed back information. Their response to these comments is as follows:

- (i). As regards premium equivalent to four years' rent, the Port has to incur very substantial expenditure in developing and maintaining proper infrastructure at Haldia covering an area of about 6678 acres. The finances will also cover expansion and development of the port facilities. Even though, as per MOST Guideline, the Port can re-cover a premium which shall not be less than the sum equivalent to one year's lease rent, there is no bar on charging premium for more than one year's rent.
- (ii). As regards charging of 50% concessional rate in green field cases, the development of which takes time, the users are asked to indicate minimum guaranteed traffic. The normally guaranteed traffic period can be extended upto 5 years keeping the time gap in the development of the plots and commissioning of the facilities.
- (iii). As regards concessional charges for regular and major users of the port, since port land is generally leased out for port related activities on a competitive basis, there is no scope for levying concessional charges for regular and major users of port. Moreover, the port has allotted land to SAIL inside the Dock boundary wall which is a very major concession.
- (iv). As regards taking 7% yield on capital value, instead of 12.5% as proposed by the port, it must be recognised that the last revision was made in the year 1992 based on valuation of land made in the year 1991. With passage of time, there has been substantial

growth in industrial units. The demand for land at Haldia has increased as also the land values. The recommendation of 12.5% return on capital value for the purpose of computing the rate of land rental has been by the Rate Fixation Committee.

- (v). As regards waiver of security deposit and deposit of advance for allotments made to Defence Services, no such payments of advance are required in such cases.
- (vi). As regards the request of the Coast Guard for charging a rate of Re.1/- per acre per annum, it will not be conveniently possible for the port to accept it.

9. A joint hearing of the case took place in Haldia on 15 June 98. During the joint hearing, the following additional points were made by the various port users:

Steel Authority of India Limited:

Rates of rent for lands allotted for storage of cargo inside dock shall be similar to those charged by the VPT and the PPT.

The Tata Iron and Steel Company Limited:

Ship to ship allotment is not being made by the HDC for export cargo. This shall be reviewed.

M/s. A.V.R & Company:

- (i). We must be treated as a service organisation and a concessional rate of rent charged as we are catering to the needs of various importers.
- (ii). Any increase in rent will increase the operational cost of the Company.
- (iii). Escalation of rent by 5% every year will affect the business adversely.
- (iv). Port users guaranteeing a minimum cargo throughput shall be given due concession in the rent.
- (v). Premium shall not be recovered on revision of lease rent.

The Coast Guard:

- (i). The CPT must provide infrastructure facilities to its lessees.
- (ii). The CPT shall prepare a land use plan keeping a provision for environmental upgradation.

- (iii). All services like water supply, electricity supply, sewerage connection shall be given to the lessees at the door step.
- (iv). The rate of HDC lands must be comparable to the land rentals applicable to HDA lands.
- (v). The prospective allottees shall be given a choice for selection of plot.

M/s. Indian Oil Corporation Limited:

- (i). 12.5% yield of land value of CPT lands is too high.
- (ii). The security deposit shall be accepted in the form of Bank Guarantee.
- (iii). All the allotments to the IOC shall be co-terminus.
- (iv). The Rates of land and the terms and conditions for land shall not be revised from time to time.
- (v). Concessions shall be given to the oil PSUs towards rent.
- (vi). The proposed rate for way-leave licence fee is very high.

M/s. Hindustan Petroleum Corporation Limited:

- (i). Oil PSUs shall be allotted land at a concessional rate.
- (ii). The Port shall also take up development and maintenance of the infrastructure at Haldia.
- (iii). Where there is a provision for escalation of rent @ 5% per year, what is the necessity for re-valuation of land after every 3/5 years?
- (iv). The CPT must follow the practice in vogue in the HDA i.e. one time payment during allotment and thereafter, token / nominal rent during the entire period of lease.
- (v). The way-leave charge is very high. This shall be reviewed.
- (vi). The Port shall not make profit from real estate.
- (vii). Valuation of land shall be made in smaller parcels to make it more realistic.

The Customs:

- (i). There shall be a separate concessional rate of rent for the lands allotted to Customs.
- (ii). There shall be a specified rent to be paid after expiry of the lease period.

M/s. Hindustan Lever Limited:

- (i). In case of transfer of lease hold right from HLL to HLCL, no premium shall be charged.
- (ii). Concession must be given to HLL as they are producing fertilizer in their factory.
- (iii). There must be a clear demarcation between the CPT and the Haldia Municipality regarding provision of services to various lessees in the CPT area.

10. In response, the HDC (of the CPT) made the following observations :

- (i). Since AVR & Co. are engaged in commercial activity on the CPT land, the question of levying concessional rate of rent does not arise.
- (ii). 5% annual escalation of rent is as per guidelines issued by the Government.
- (iii). As regards provision of infrastructure facilities like school, hotels, club, cinema hall, etc., to its lessees, the lessees are already availing these infrastructural facilities created on the CPT land.
- (iv). As regards security deposit in the form of a bank guarantee, this provision exists in the CPT's standard lease form.

11. In the absence of its own expertise to assess the proposal, a reference was made to the Ministry of Finance (Department of Expenditure) with the request to send their expert advice on the various aspects relating to this proposal. A list of issues for consideration was also sent to Adviser (Cost), Ministry of Finance, to get the case processed along the lines indicated.

12. The CPT vide their letter dated 8 September 98 proposed the following amendments, to item II.7 of their original proposal, which is reproduced below:

“II.7 For licensing of open covered space inside Deck Interior Zone on ship to ship basis for storage of import / export goods (detailed

procedure is furnished in Clause – 17 of NOTES), the licence fee will be charged at the following rates:-

<u>Description</u>	<u>Rate of licence fee for 100 sq. metres per month</u>
a) Open space:	
(i). Bare land	- Rs.2,610/-
(ii). Hardstand land	- Rs.4,060/-
b) Covered space:	
(i). Pucca roofed	- Rs.8,600/-
(ii). AC / CI roofed	- Rs.6,400/- "

13. In their subsequent communication dated 25 January 99, the CPT revised the condition under Note 1.

14. After a discussion of the relevant details in this case, the Adviser (Cost) suggested a 7% increase in respect of residential and industrial (away from DB) and an 8% increase in respect of industrial (close to DB but away Dock Interior Zone). In other cases, where the value of land has not been given, he has suggested a uniform increase of 10%. The Adviser (Cost) has stated that in the absence of the following information, it will not be possible to give detailed comments:

- (i). Although the Port has submitted the balance sheet and the administration report, information on cost data has not been furnished.
- (ii). In the case of major port-users of the HDC, any increase in the lease rent shall be reasonable and shall only reckon incremental addition to the development cost plus operational costs directly attributable to the lessees.
- (iii). The HDC must work out the investments made by them in terms of cost of acquisition of land, unabsorbed development costs, and the revised rents shall at least provide for a return of 12.5% per annum on these investments.

15.1 Since collection of the above information from the Port Trust might delay further consideration of the case, the Adviser (Cost) has suggested an increase at the rate of 7% and 8% respectively as an interim measure effective from the date of the order. On receipt of relevant information from the Port Trust the proposal of the CPT about revision of lease rent will be reconsidered for appropriate action.

15.2 The advice covers the major properties at the HDC in the form of lands and buildings. However, the Advisor (Cost) has not given any

recommendations / suggestion regarding the rates proposed by the CPT in respect of the following:

- (i). Permission fee for holding the function on land.
- (ii). Rate for licence fee for the rights of the Pisciculture in CPT's ponds / water bodies.
- (iii). Rate of licence fee for erection of hoardings
- (iv). Way-leave licence fee for telephone lines, water supply lines, etc.
- (v). Licence fee for Durgachowk Mini – Market and Recovery of Hawker Charges in various CPT bazaars.
- (vi). Licence fee for transit storage of cargo.

15.3. The CPT has also proposed to revise certain notes in the Scale of Rates as given below:

- (i). Note 1 – Lease of land to be done by inviting Tender / Auction except in cases of allotments to Government Departments / PSUs / Local Bodies etc.
- (ii). Note 3 – The period of lease shall normally be 20 / 25 years with no automatic renewal clause. In case of lease of land, four years rent as applicable shall be recovered from the lessees as non-refundable and non-adjustable premium in addition to the monthly rent. This note exists in the existing schedule also – Port users in their representations have raised objections to this. Four years' rent as premium works out to about 28% to 36% of the notional value of the land.

The Adviser (Cost) has suggested that premium payable shall be charged from the new allottees only and in respect of existing leases, the premium shall be reduced to the extent of the development charges already collected by way of premium and premium money towards maintenance charges only need to be collected.

- (iii). Note 8 – For all existing and future leases, the rent / licence fee to be enhanced every year by 5.1% of the rent payable in the preceding year or schedule rent in force, whichever is higher.
- (iv). Note 16 – This is regarding the 'Permission Fee' for mortgaging leasehold interest. This matter was earlier examined by the Authority. As per the legal advice obtained and communicated to the Ports, the Authority has no power to prescribe and notify any such 'Permission Fee'.

16. With reference to the records available, the totality of information collected during the proceedings of this case, and the analysis made above, the following issues arise for consideration:

- (i). Approval of the increase in lease rent of CPT land at Haldia at the rate of 7% in respect of residential and industrial (away from DB) and at the rate of 8% in respect of industrial (close to DB but away from Dock Interior Zone) and Dock Interior Zone. In case where cost of land has not been indicated, a uniform increase of 10% has been suggested as an interim arrangement.
- (ii). This can be an interim arrangement for two years pending receipt of information from the CPT on the points made out in para 14 above and recalculation of the rates.
- (iii). Approval of the approach proposed by the Adviser (Cost) for calculation of the premium. It has, however, to be recognised that this may take time as it will have to be based upon detailed information to be furnished by the CPT. In the meanwhile, in the absence of any decision about premium, the CPT will loose revenue. It may be necessary, therefore, to order some interim arrangement in this regard again.

In accordance with the guidelines on the subject, all the port trusts are only charging the minimum level of 12 months' ground rent as premium. Significantly, even the COPT does so in spite of land values in Kerala being extraordinarily high. The reasons for permitting the CPT to charge 48 months' ground rent as premium are not available. It cannot be claimed that land values only in Haldia have skyrocketed. In this backdrop, and in the face of widespread objection to the proposal to charge 48 months' ground rent as premium, it may be necessary to scale down this provision. The Advisor (Cost) has stated that rents should at least provide a return of 12.5% per annum on the investments made by the HDC (CPT) in terms of cost of acquisition of land and unabsorbed development cost. As against this, only a yield of 7% - 8% of the current notional assessable value of land has been proposed. In this backdrop, bearing the opportunity cost to the HDC (CPT) at 12.5% per annum, there can be a case for fixing the premium at 24 months' ground rent. It must be recognised that this can also be only an interim arrangement pending receipt of informational from the CPT and recalculation of the rates.

- (iv). Approval in respect of minor items given in para 15.2 above as proposed by the CPT.

(v). Approval of the notes given at para 15.3 above with the following modification:

- (a). Note 1 may be approved as proposed by the CPT.
- (b). Note 3 may be approved as proposed by the CPT subject to reduction of premium to 24 months ground rent as indicated in para 16 (iii) above.
- (c). Note 8 – The enhancement of the rent / licence fee every year may be limited to 5% of the rent payable in the preceding year or schedule rent whichever is higher and not 5.1% as proposed by the CPT.
- (d). The note 16 relating to fixation of 'Permission Fee' for mortgaging leasehold interest may be omitted.
- (e). The note 17 relating to grant of concession in rent / licence fee and / or non-refundable and non-adjustable premium and / or security deposit in deserving cases by the Board of Trustees may be omitted.
- (f). The note 18 relating to transfer of leased property by the lessee to any third party may be omitted.
- (g). The note 19 relating to charge for Subletting Fee by the Port Trust may be omitted.

17.1. After a detailed discussion of all the information collected in this case, and based on a collective application of mind, the following decisions are taken :-

- (i). The Authority approves an increase in lease rent of the CPT land at Haldia at the rate of 7% in respect of residential and industrial (away from DB) and at the rate of 8% in respect of industrial (close to DB but away from Dock interior zone), Commercial, and Dock interior zone. In cases where the cost of land had not been indicated, a uniform increase of 10% is approved as an interim arrangement. These rates will be applicable for a period of 2 years as an interim arrangement. The case will be reconsidered after receipt of relevant information from the CPT as stated in para 14.
- (ii). During the joint hearing in Calcutta, in another case, the Central Warehousing Corporation (CWC) raised the objection, that the last revision of the CPT rates which took place in 1992 resulted in a 1000%, increase. Since the 'base' has been challenged, the Authority's decision in this case will have to be subject to reopening the base. In case the base rate is revised, based on

the information to be furnished by the CWC in the other case in reference, the Authority will review the decisions taken in this case.

- (iii). The demand (of TISCO) for allotment of space on a ship to ship basis for export cargo has been accepted by the HDC (of CPT) as can be evidenced from clause II.7 on the subject in the section on 'Other rates of rent' in their draft of the schedule of Rent for land and Buildings (attached as Annex – I hereto). This Authority endorses this change.
- (iv). The request of the CPT for levy of non-refundable and non-adjustable premium equivalent to two years rent in the cases of renewal of lease rent is accepted as this is normally considered as a fresh lease.

17.2. Note no. 16, 17, 18 and 19 are omitted. Amendments to the notes no.1,3 and 8 as proposed by the CPT in para 15.3. are also approved with the following modifications:-

- (i). Note – 1 lease of land in future would be done by inviting tenders / auction except in cases of allotments to Government Departments / PSUs / local bodies.
- (ii). As regards premium, as stated in Note – 3 of Annex - I to this order all the Port Trust are charging 12 months ground rent as premium. Significantly, even the COPT does it in respect of land value in Kerala being extraordinarily high. The reasons for permitting the CPT to charge for 48 months' ground rent as premium are not available. It cannot be claimed that land values only in Haldia had skyrocketed. In this backdrop, and in the face of widespread objection to the proposal to charge 48 months' ground rent as premium, and as recommended by the Adviser (Cost), the premium in cases of lands is reduced to 24 months' ground rent. This will, however, be an interim arrangement pending receipt of information from the CPT and recalculation of the rates.
- (iii). The rates for minor items namely, (i) to (vi) in para No.15.2., as proposed by the CPT are also approved. These are enumerated in Annex – I to this order.
- (iv). As regards amendment to Note-8, the enhancement of the rent / licence fee for every year is approved as limited to 5% of the rent payable in the preceding year or scheduled rent, whichever is higher.
- (v). As regards Note -16, relating to fixation of 'permission fee' for mortgaging lease hold interest, that the correct legal position is that neither the TAMP can approve nor the Port Trust can levy

permission fee as per the existing MPT Act. Even the Government in fact is not empowered to give such a permission. Accordingly, it is decided, in line with the stated position of this Authority, that Note 16 relating to fixation of 'permission fee' for mortgaging lease hold interests be omitted.

- (vi). Note –17 relating to grant of concession in rent / licence fee by the Board is omitted as this power is enjoined by the Board under Section 53 of the MPT Act.
- (vii). Note – 18 and 19 relating to transfer of leased property to third party and to charge subletting fee are omitted as the correct legal position is that neither the TAMP can approve nor the Port Trust can permit subletting the property or to charge subletting fee as per the existing MPT Act.
- (viii). The notes in Annex – I are renumbered accordingly.

ANNEX – I

Schedule of Rent for Land and Buildings of Calcutta Port Trust at Haldia

I. Schedule of rent charges :

I.1. For land :

Sl. No.	Zone and Location	Rate of rent / licence fee per 100 sq.m. per month
(a) Residential Zone		Rs. 790.00
(b) Industrial Zone		Rs. 572.00
(c)	(i) Dock Interior Zone (inside Custom bonded area) (bare land)	* Rs. 1392.00
	(ii) Dock Interior Zone (inside Custom bonded area) (hard stand land)	* Rs. 2165.00
	(iii) Proposed Dock Interior Zone	Rs. 1083.00
(d) Dock Zone		Rs. 773.00
(e) Kukrahati		Rs. 260.00
(f) Panskura		Rs. 360.00
(g) Rent of land at Commercial Zone for - - -		
	(i) Offices, Banks, Workshops, Repair Shops (excluding Automobiles), cold storages etc	Rs. 1460.00

(ii)	Shops, Markets, Nursing Homes, Medical Clinics, Hotels & Restaurants (without Bar), Service Stations, Repair shops (Automobile) Weighbridge etc.	Rs.1961.00
(iii)	Cinema House, Hotel & Restaurant (with Bar) etc.	Rs.2000.00

NOTE: (1) If land is taken in a zone other than commercial zone for the purposes as mentioned in (g) (i), (ii) & (iii) above, 50% of the difference in rent between that applicable for the respective zone and commercial zone depending upon the usage, shall be charged extra over the land rent for the respective zone as per approved Rent Schedule.

(2) In the event of utilisation of land for mixed purpose i.e. office-cum-residential, the rent chargeable shall be simple average of applicable rents for the specific usage.

These rates are not applicable in case of allotment on ship-to-ship basis for storage of import / export goods inside Dock Interior Zone.

I.2. For Buildings :

<u>Sl. No.</u>	<u>Zone, Location and other description</u>	<u>Rate of rent / licence fee per 100 sq.m. per month</u>
(a) Pucca roofed structure.		
(i)	Residential Zone	Rs.46.00
(ii)	Industrial Zone	Rs.46.00
(iii)	Dock Interior Zone	* Rs.53.00
(iv)	Dock Zone	Rs.53.00
(b) AC / CI roofed structure .		
(i)	Residential Zone	Rs.37.00
(ii)	Industrial Zone	Rs. 37.00
(iii)	Dock Interior Zone	*Rs 43.00
(iv)	Dock Zone	Rs.43.00
(c) Tower Building		Rs.83.00
(d) Quarters / Dormitories		
(i)	Dormitories (pucca roofed)	Rs. 46.00
(ii)	"A" type quarters	Rs. 55.00
(iii)	Modified "A" type quarters	Rs.55.00
(iv)	"B" type quarters	Rs.55.00
(v)	Modified "B" type quarters	Rs.55.00
(vi)	"C" type quarters	Rs. 68.00
(vii)	"D" type quarters	Rs.92.00
(viii)	Officers' Hostel	Rs.55.00
(ix)	Jawahar Tower	Rs.83.00
(e) Market for Perishable goods		Rs.37.00

(f) Retail Market	Rs. 46.00
(g) Shopping Centres at Durgachak	Rs. 37.00
(h) Shopping Centres at Chiranjibpur	Rs. 37.00
(i) Township Market opposite to Makhan Babur Bazar	Rs. 26.00
(j) Township Marketing Centre (near Helipad Ground)	Rs. 37.00
(k) Goomties	Rs. 46.00

* These rates are not applicable in case of allotment on ship-to-ship basis for storage of import / export goods in Dock Interior Zone.

II. Other rates of rent :

II.1. Permission fee :

(a) (i) For holding function on land for area occupied upto to 40 sq.m.	Permission fee at the rate Rs.300/- per day or part thereof.
(ii) If the above occupation continues beyond 3 days.	Permission fee at the rate Rs.600/- per day or part thereof.
(b) (i) For holding function on land for area occupied above 40 sq.m	Permission fee at the rate Rs.600/- per day or part thereof
(ii) If the above occupation continues beyond 3 days	Permission fee at the rate Rs.1000/- per day or part thereof.

II.2. Rate of licence fee for the rights of Pisciculture in CPT's ponds/water bodies :

Rs.20/- per 100 sq. mts. per month.

II.3. Rate of licence fee for erection of hoarding on CPT land :

(a) For hoarding upto a maximum size of 10 sq. mts.	Rs.1200/- per calendar year or part thereof
(b) For hoarding of size above 10 sq. mts.	Rs.2400/- per calendar year or part thereof

II.4. Way-leave Licence :

- (a) A way-leave licence fee @ Rs.1000/- per calendar year or part thereof will be charged for essential utility service lines like telephone lines, water supply lines, sewerage lines, low voltage domestic electric lines running on single pole etc.
- (b) For laying pipelines carrying Crude Oil, POL Products and other Liquid Cargo over or under the ground, way-leave licence fee will be charged at the following rates :

<u>Description</u>	<u>Rate of way-leave licence fee per metre per calendar year or part thereof in all zones.</u>
(i) Pipe lines upto 300 mm. O.D.	Rs 151/-
(ii) Pipe lines above 300 mm O.D.	Rs. 212/-
(c) For allowing overhead conveyors and high voltage transmission lines and towers, way-leave licence fee will be charged on the basis of the scheduled rent for the area coming in the alignment of the structures.	
II.6. For Durgachak Mini Market, licence fee will be charged @ Rs 440/- per month per plot measuring about 13.936 sq. metres.	
II.6. Recovery of Hawker charges in various CPT Bazar shall be made @ Re 1/- per day per Hawker.	
II.7. For licensing of open / covered space inside Dock Interior Zone on ship to ship basis for storage of import / export goods, the licence fee will be charged at the following rates. The detailed procedure is furnished in Clause – 17 of NOTES .-	

<u>Description</u>	<u>Rate of licence fee per 100 sq. mtrs. per month</u>
(a) Open space :	
(i) Bare land	Rs.2610/- per 100 sq. mts. per month
(ii) Hardstand land	Rs 4060/- per 100 sq. mts. per month
(b) Covered space :	
(i) Pucca roofed	Rs.8600/- per 100 sq. mtr per month
(ii) AC / CI roofed	Rs 6400/- per 100 sq. mtr per month

NOTES

1. In future, lease of land shall be granted by inviting Tender / Auction on the basis of maximum realisation to the port, save and except the following cases :-
 - (a). Allotment of land to various Central / State Government Departments, Central / State Government Enterprises and Public Sector Undertakings. In such cases the land may be leased at the scheduled rates without recourse to the tender procedure.
 - (b) Allotment of land to Local Development Authorities / Municipal Bodies, for non-commercial use. In such cases the land may be leased without recourse to the tender procedure at a concessional rate by charging 25% of the scheduled rent For commercial use the land may be leased at the scheduled rates without recourse to the tender procedure.

2. In case of port owned buildings, allotment will generally be made on monthly licence basis at the scheduled rate of licence fee without recourse to the tender procedure. Licence of shops/restaurant etc. for commercial use shall however be granted by inviting tender/ auction on the basis of maximum realisation to the Port. Licence of land may also be granted for a temporary period, the purpose of utilisation being connected with Port's work or for public purpose. In such cases allotment will be made at the scheduled rate of licence fee without recourse to tender procedure. Licence of land for commercial use shall however be granted by inviting tender / auction on the basis of maximum realisation to the port.
3. Normally leases shall be granted for periods of 20 / 25 years. Leases will contain no automatic renewal clause. In case of lease of land 2 years' rent as applicable, shall be recovered from the lessees as non-refundable and non-adjustable premium in addition to the monthly rent. This will be applicable in the case of new allotments.
4. The existing leases coming up for further extension after expiry of the lease period and where no renewal option is existing, the prevailing scheduled rent shall be applicable straightaway and non-refundable and non-adjustable premium equivalent to 2 years' rent will be recovered. The renewal of existing leases having option for the same will be governed by the relevant covenants and conditions of the lease.
5. In addition to rent, municipal tax etc. as applicable, will be payable by the licensees and lessees.
6. The lessees / licensees will also be required to pay and discharge all present and future rates, taxes, duties, charges, assessments, outgoings and premium in respect of policy of insurance against any risk whatsoever which are now or may at any time hereafter be assessed, charged, or imposed upon or payable in respect of the demised land and / or any factory and / or building or structure erected by the lessees / licensees thereon or the owners or occupiers in respect thereof except the owners' share of municipal taxes in respect of the demised land.
7. The schedule rates of licence fee will be applicable to all existing licensees. The rates of rent of existing leases will be governed by the relevant covenants of the lease.
8. In case of all leases and licenses granted in future and for all existing licences, the rent / licence fee will be enhanced every year by 5% of the rent payable in the preceding year or scheduled rent then in force, whichever is higher.
9. Security for payment of rent / licence fee shall be recovered at 12 months' rent / licence fee for all types of allotments. The security deposit is refundable after completion of lease / licence period subject to adjustment of dues / damages. If the period of licence is less than one year, then the security shall be recovered at the rate equivalent to the licence fee for the period for which the licence is granted.
10. Charges for lease plans will be recovered at Rs.300/- per copy of ammonia print.
11. A re-survey fee of Rs.1,000/- shall be recovered from the lessees requiring re-demarcation of the plot after handing over possession of the land if the area of the plot of land is within 2 acres. For next every 2 acres or part thereof additional charge of Rs.500/- per acre will be recovered.

12. Without prejudice to other appropriate action being taken the following rate will be recovered for encroachment of CPT land / buildings :-

- (a). Encroachment for a period upto 3 months : 5 times the respective zonal rate of rent / licence fee.
- (b). For continued offence beyond 3 months : 10 times the respective zonal rate of rent / licence fee.

13. The rent / licence fee and other dues, whether demanded or not, shall be paid by the licensees / lessees on or before the 15th day of each month succeeding that for which the rent / licence fee etc. is due.

14. A rebate of 2.5% on rent / licence fee only be allowed if payment of rent / licence fee and other dues are made within due date as specified in Clause -(13) above.

15. In case of default in payment of rent / licence fee and other dues within one month from the due date of payment specified above, 18% interest per annum will be charged on the outstanding dues from the due date of payment.

16. The following cases will be treated as cases of mutation and for granting such mutation, service charge @ 5% of 12 months' rent upto maximum ceiling or Rs.10,000/- will be recovered by CPT :-

- (a) In case of death of the lessee, transfer to the legal heirs or legal successor or representative.
- (b) Transfer consequential to lessee becoming subject to laws of insolvency or liquidation.
- (c) Transfer consequential to the order of the Court.
- (d) Gratuitous transfer to any of the legal heirs due to old age, infirmity or some other valid reasons.
- (e) Transfer from one Government Department or Public Sector Undertaking or Government Company to any other Government Department or Public Sector Undertaking or Government Company.

17. The licensing of open / covered space inside Dock Interior Zone for storage of import / export goods may be done on ship to ship basis without recourse through tender procedure. The following conditions should be followed in such cases :-

- (i). Port users requiring allotment of space for storage of their goods on ship-to-ship basis may apply in writing to General Manager (Ops.). It shall be in General Manager (Ops.)'s discretion to allot or refuse to allot such space.
- (ii). Normally the period of licence shall not exceed 1 month.
- (iii). The space allotted shall not be subletted / assigned / transferred
- (iv). Goods stored under the licence shall be at the entire risk and responsibility of the licensee. The licensee shall post their own watch to safeguard the goods stored at their allotted space and to prevent any unauthorised occupation of such space by others.

- (v). Encroachment of Port land and Railway tracks, etc. by the licensee will involve a liability to pay a penalty at the rate of ten times the scheduled licence fee, in addition to the cost of rectifying damages caused to the Port properties. If the licensee fails to remove the cargo from the encroached area inspite of notice to do so, the cargo will be removed elsewhere by the Port at the risk and cost of the licensee and penal licence fee at the rate of ten times the normal rate will be levied on the space occupied by the cargo so removed.
- (vi) The licensee shall not construct or put up any building, erection or convenience on space occupied under licence on ship-to-ship basis.
- (vii) In case the licensee fail to hand over the space in vacant possession on the date of expiry of the licence, HDC/CPT shall levy normal demurrage charges as per CPT's Scale of Rates as applicable from time to time for the period the goods shall remain in the HDC /CPT's premises beyond the period for which the licence was granted.
- (viii) If the licensee requires a renewal / extension of the licence, an application for renewal / extension must be made so as to reach the General Manager (Ops.), at least 7 days before the expiry of the period of the licence.
- (ix). The licensee shall agree to comply with all rules and directions issued by HDC / CPT from time to time. If the licensee neglects to comply with such rules or directions, HDC/CPT may terminate the licence.
- (x). The licence is terminable on 7 days' notice on either side.
- (xi). The licence shall agree that all payments and expenses of whatever sort due to HDC / CPT in respect of the licence on ship-to-ship basis shall be recoverable at the rates prescribed in HDC / CPT's Rent Schedule from time to time.
- (xii). The licensee shall comply with all rules or regulations that may from time to time be issued by the Municipal Authority or the Inspector of Explosives, Department of Explosives, Government of India or whomsoever concerned in relation to the storage of the goods under the monthly licence.
- (xiii) The licensee shall be required to guarantee to the HDC /CPT a minimum cargo throughput. In case, actual handling of cargo falls below the minimum guaranteed quantum, the licensees shall be required to pay to the Port the full port wharfage / on board charges on minimum guaranteed traffic at the prevailing Scale of Rates. In case the licensee handles more than minimum guaranteed cargo, payment would have to be made on actuals.
- (xiv). Other normal terms and conditions of licence will be applicable

S. SATHYAM, Chairman

[Advt/III/IV/Exty/143/99]